

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA**  
**OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” W JAWORZNI**

**Podstawa prawna:**

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami;
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami;
- Statut Spółdzielni.

JAWORZNO 2019

*26-13*

## I. Postanowienia wstępne.

1. Regulamin niniejszy normuje zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży położonych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Jaworznie, które to lokale użytkownicy tych lokali zajmują w oparciu o n/w tytuły:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – użytkownik jest członkiem Spółdzielni,
  - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – użytkownik nie jest członkiem Spółdzielni,
  - 4) odrębna własność lokalu – właściciel jest członkiem Spółdzielni,
  - 5) odrębna własność lokalu – właściciel nie jest członkiem Spółdzielni,
  - 6) najem lokalu,
  - 7) lokal zajmowany bez tytułu prawnego.
2. Okresem rozliczeniowym wszystkich kosztów jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem rozliczania kosztów dostawy, zużycia wody i odprowadzania ścieków, który obejmuje okres 6 miesięcy.
3. Zasady dotyczące ustalania kosztów i opłat za użytkowanie lokali stanowiących odrębną własność stosuje się od dnia zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu.
4. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to przyjmuje się, że jest to powierzchnia, stanowiąca podstawę ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej, określona w prawomocnych uchwałach.
5. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką rozliczeń jest osoba, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach na podstawie złożonych przez właścicieli lub użytkowników lokali oświadczeń dot. ilości osób zamieszkałych. W przypadku nie złożenia przez właściciela lub użytkownika lokalu ww. oświadczenia Spółdzielnia do rozliczeń uwzględnia ilość osób zameldowanych.
6. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, antresoli, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie

wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100% do powierzchni użytkowej.

7. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne ) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

## **II. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

### **1. Zasady kwalifikowania kosztów.**

- 1) Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu stanowią :
  - a) koszty dostawy i zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania lokalu i podgrzania wody dostarczanej do lokalu,
  - b) koszty dostawy wody zimnej do lokalu, oraz koszty odbioru ścieków z lokalu,
  - c) koszty wywozu nieczystości stałych z lokalu,
  - d) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu,
  - e) koszty legalizacji wodomierzy
- 2) Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości stanowią:
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów,
  - b) koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
  - c) podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - d) koszty ubezpieczenia nieruchomości,
  - e) koszty remontów nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni,
  - f) koszty ciepła i energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych nieruchomości,

*24-3*

- g) koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości, oraz koszty utrzymania terenów zielonych,
  - h) koszty konserwacji – nie wymienione w ppkt. a, b – części wspólnych nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni,
  - i) koszty usług kominiarskich,
  - j) koszty dostawy wody zimnej, zużywanej do mycia i utrzymania czystości w pomieszczeniach wspólnych,
  - k) pozostałe koszty zarządu nieruchomością wspólną,
  - l) koszty przeglądów technicznych budynków wynikających z prawa budowlanego.
- 3) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni rozpatrywane są w 3-ch niżej wymienionych grupach:
- a) mienie wykorzystywane bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni, tj biura, magazyny, garaże,
  - b) mienie – lokale użytkowe, garaże oraz grunt – przeznaczone do wynajmu lub dzierżawy.
  - c) mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (parkingi, drogi, chodnik, place zabaw itp.)
- 4) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują:
- a) koszty oświetlenia terenu,
  - b) podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie,
  - c) koszty utrzymania zieleni i utrzymania czystości,
  - d) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dróg i chodników oraz elementów małej architektury,
  - e) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni,
  - f) pozostałe koszty zarządu tymi nieruchomościami.

## 2. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali.

- 1) Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody określa regulamin rozliczania kosztów dostawy i zużycia ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody do celów gospodarczych w zasobach Spółdzielni.
- 2) Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odbioru ścieków określa regulamin indywidualnego rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków, oraz montażu wodomierzy w mieszkaniach Spółdzielni.

- 3) Koszty wywozu odpadów dla lokali mieszkalnych rozliczane są na 1 osobę, a dla lokali użytkowych zgodnie z deklaracją o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – nieruchomości na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne, zgodnie z metodą i stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta Jaworzna.
- 4) Podatek od nieruchomości, oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu przypadające na poszczególne lokale, z wyjątkiem lokali o statusie odrębnej własności, ustalany jest wg zasad, o których mowa w ust.3, pkt 3c,  
Właściciele lokali wyodrębnionych podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu uiszczają bezpośrednio do właściwego terenowo urzędu podatkowego na podstawie otrzymanej decyzji.

### 3. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

- 1) Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
- 2) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktyczne koszty dotyczące danej nieruchomości, wynikające z faktur lub innych dokumentów potwierdzających ich poniesienie. O ile nie jest możliwe określenie kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczą one więcej niż jednej nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowych tych nieruchomości stanowiących podstawę ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 3) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się na poszczególne lokale w następujący sposób:
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów rozliczane są na lokale znajdujące się w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi:
    - dla lokali o statusie odrębnej własności – koszty stanowią iloczyn faktycznych kosztów danej nieruchomości i udziału lokalu w nieruchomości wspólnej,
    - dla pozostałych lokali – podstawą rozliczenia kosztów jest różnica między łącznymi kosztami eksploatacji i utrzymania dźwigów dotyczącymi wszystkich lokali, a kosztami rozliczanymi na lokale o statusie odrębnej własności. Jednostką rozliczeniową jest ilość osób zamieszkałych lub zameldowanych.
  - b) koszty konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody rozliczane są odpowiednio na lokale znajdujące się w nieruchomościach wyposażonych

*Zapis*

w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody i centralnego ogrzewania:

- dla lokali o statusie odrębnej własności – koszty stanowią iloczyn faktycznych kosztów danej nieruchomości i udziału lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - dla pozostałych lokali – podstawą rozliczenia kosztów jest różnica między łącznymi kosztami konserwacji instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody dotyczącymi danej nieruchomości, a kosztami rozliczonymi na lokale o statusie odrębnej własności. Jednostką rozliczeniową jest  $m^2$  powierzchni użytkowej lokalu.
- c) podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (podatek od nieruchomości rozliczany jest odrębnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży ze względu na zróżnicowanie stawek tego podatku):
- dla lokali o statusie odrębnej własności – opłaty te uiszczane są bezpośrednio przez właściciela lokalu do właściwego terenowo organu podatkowego,
  - dla pozostałych lokali podstawą rozliczenia są łączne koszty dotyczące nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest  $1m^2$  powierzchni użytkowej lokalu.
- d) koszty ubezpieczenia nieruchomości – koszty te rozliczane są odrębnie dla budynków mieszkalnych, użytkowych oraz garaży:
- dla lokali o statusie odrębnej własności – koszty stanowią iloczyn faktycznych kosztów danej nieruchomości i udziału lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - dla pozostałych lokali – podstawą rozliczenia tych kosztów jest różnica między łącznymi kosztami dotyczącymi danej nieruchomości, a kosztami rozliczonymi na lokale o statusie odrębnej własności. Jednostką rozliczeniową jest  $1m^2$  powierzchni użytkowej lokalu.
- e) koszty remontów:
- części wspólnych nieruchomości rozlicza się wg zasad określonych w pkt. d),
  - dokonywanych wewnątrz lokali, należących do obowiązków Spółdzielni, rozlicza się na wszystkie lokale. Jednostką rozliczeniową tych kosztów jest  $1 m^2$  powierzchni użytkowej lokalu.
- f) pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości rozlicza się wg zasad:
- dla lokali o statusie odrębnej własności – koszty stanowią iloczyn faktycznych kosztów danej nieruchomości i udziału lokalu w nieruchomości wspólnej,

- dla pozostałych lokali – podstawą rozliczenia kosztów jest różnica między łącznymi kosztami dotyczącymi danej nieruchomości, a kosztami rozliczonymi na lokale o statusie odrębnej własności. Jednostką rozliczeniową tych kosztów jest  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu.

4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości lub ich części stanowiących mienie Spółdzielni.

- 1) Rozliczanie kosztów mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (biura, magazyny, garaże) – koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości obciążają koszty działalności, których dotyczą, tj. koszty transportu, administrowania, ogólne.
- 2) Rozliczanie kosztów mienia (lokali użytkowych, garaży, gruntu) przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy oraz mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (drogi, chodniki, parkingi, place zabaw) – koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości i rozlicza się na poszczególne lokale następująco:
  - dla lokali o statusie odrębnej własności – koszty ustala się w pierwszej kolejności na poszczególne nieruchomości (budynki), proporcjonalnie do powierzchni tych nieruchomości stanowiących podstawę ustalenia udziałów, a następnie na te lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej,
  - dla pozostałych lokali – łączne koszty wszystkich nieruchomości stanowiących w/w mienie Spółdzielni pomniejszone o koszty przypisane lokalom, o których mowa wyżej rozlicza się na pozostałe lokale wg ich powierzchni użytkowej.

5. Zasady tworzenia funduszu remontowego oraz zasady rozliczania zaliczek na poczet kosztów remontów określa regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty.

### III. Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali.

1. Zasady podstawowe:

- 1) Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali oraz użytkownicy lokali spółdzielczych własnościowych nie będący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

*26/5.*

- c) zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu.
- 2) Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - d) zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i niniejszego regulaminu.
- 3) Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) innymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną,
  - d) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu lub budynku.
- 4) Osoby zajmujące lokale mieszkalne będące własnością Spółdzielni bez tytułu prawnego obowiązane są wносить:
  - a) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
  - b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków (np. różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych, a kosztami określonymi w pkt a),
- 5) Najemcy lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni są obowiązani wносить czynsz wolny, ustalony w umowie najmu w wysokości przewyższającej rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal.

## 2. Ustalanie opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali.

- 1) opłaty na pokrycie dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się na podstawie regulaminu rozliczania kosztów dostawy i zużycia ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody do celów gospodarczych w zasobach Spółdzielni,
- 2) opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków określa się na podstawie regulaminu indywidualnego rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków, oraz montażu wodomierzy w mieszkaniach Spółdzielni,
- 3) opłatę na rzecz podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów ustala się na podstawie deklaracji podatkowej w części dotyczącej lokali mieszkalnych i wymiaru opłat za wieczyste użytkowanie wydzielonych nieruchomości gruntowych w

- części przypadających na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni jako stawkę średnią w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni. Opłata ta obejmuje również podatek od części wspólnych nieruchomości,
- 4) Opłaty na pokrycie kosztów wywozu odpadów ustalane są dla lokali mieszkalnych w oparciu o złożone w Spółdzielni deklaracje poszczególnych mieszkańców zgodnie ze stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta Jaworzna. Opłata ta jest pobierana w ramach opłaty, o której mowa w rozdz. II, ust.2, pkt 3.
3. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, użytkownicy lokali wnoszą opłatę eksploatacyjną jako średni koszt przypadający na  $1\text{m}^2$  wszystkich lokali wyodrębnionej nieruchomości. Wysokość tych opłat ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, które zatwierdza Rada Nadzorcza.
4. Opłaty z tytułu konserwacji instalacji centralnego ogrzewania ponoszą tylko użytkownicy lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
5. Opłaty z tytułu konserwacji instalacji ciepłej wody ponoszą tylko użytkownicy lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody.
6. Opłaty z tytułu eksploatacji i konserwacji dźwigów ponoszą tylko użytkownicy lokali znajdujących się w budynkach wyposażonych w dźwigi.
7. Na pokrycie kosztów remontów użytkownicy lokali wnoszą opłaty zgodnie z regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty.

#### **IV. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni.**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem przypadają:
- 1) na lokale o statusie odrębnej własności w wysokości iloczynu nadwyżki pożytków i innych przychodów z danej nieruchomości oraz udziału lokalu w nieruchomości wspólnej,
  - 2) na pozostałe lokale mieszkalne i garaże (z wyjątkiem garaży zajmowanych w oparciu o umowę najmu) – podstawą rozliczenia jest różnica pomiędzy pożytkami i innymi przychodami nieruchomości wspólnej a pożytkami przypadającymi na lokale o statusie odrębnej własności. Jednostką rozliczeniową pożytków jest  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej w/w lokali stanowiącej podstawę ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym nadwyżki pożytków i innych

26.5.

przychodów jest miesiąc, a po zamknięciu roku obrachunkowego następuje rozliczenie ostateczne, zgodnie z powyższymi zasadami.

2. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni po odliczeniu kosztów tej działalności rozlicza się na lokale mieszkalne o statusie odrębnej własności oraz garaże o statusie odrębnej własności zajmowane przez członków Spółdzielni a także lokale mieszkalne i garaże stanowiące własność Spółdzielni (dotyczy garaży o statusie spółdzielczego prawa do lokalu). Jednostką rozliczeniową tych pożytków i przychodów jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w/w lokali stanowiącej podstawę ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem średniorocznej powierzchni w/w lokali. Okresem rozliczeniowym tych pożytków i innych przychodów jest rok.
3. Z pożytków korzystają tylko użytkownicy mieszkań będący członkami Spółdzielni

#### **V. Rozliczanie kosztów i opłat wnoszonych na poczet tych kosztów.**

1. Różnica między kosztami, a wnoszonymi opłatami z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i garaży stanowiących własność Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat z tytułu centralnego ogrzewania, ciepłej oraz zimnej wody – różnice z tego tytułu rozliczane są w odpowiednich okresach rozliczeniowych zgodnie z odrębnymi regulacjami dotyczącymi rozliczania w/w kosztów.
2. Różnica między kosztami, a wnoszonymi opłatami z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i garaży o statusie odrębnej własności podlega rozliczeniu z jego użytkownikiem na koniec roku obrachunkowego w sposób jednorazowy lub poprzez odpowiednie zmniejszenie lub zwiększenie zaliczek na następne okresy w zależności od uzyskanego salda rozliczenia okresu poprzedniego. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z zainteresowanym.

#### **VI. Terminy wnoszenia opłat za użytkowanie lokali.**

1. Opłaty za używanie lokali wnoszone są w okresach miesięcznych w terminie określonym w Statucie Spółdzielni, tj. z góry do 20 – go dnia każdego miesiąca. Dla najemców lokali termin powstania i ustalenia obowiązku wnoszenia opłat regulują umowy najmu.
2. Od opłat określonych w ust. 1 będą naliczane odsetki za zwłokę od następnego dnia po upływie terminu płatności.

3. Za dzień uregulowania należności wobec Spółdzielni przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
4. Zarząd po rozpatrzeniu indywidualnej sytuacji poszczególnych członków, na ich pisemny wniosek, może umorzyć w całości lub częściowo naliczone w sposób określony w ust. 2 odsetki.

#### **VII. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.**

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić pisemnie Spółdzielnię przed tą datą.
3. Za opłaty, o których mowa w rozdz. III, ust.1, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### **VIII. Zakres obowiązków Spółdzielni i zasady udzielania bonifikat.**

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
  - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu oraz sprawną obsługę administracyjną, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 z dnia 09 września 1999r.),

26/3

- 2) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej zgodnie z umową sprzedaży ciepła,
  - 3) w zakresie dostaw ciepłej wody – nieprzerwana dostawa o normatywnej temperaturze zgodnie z umową sprzedaży ciepła,
  - 4) w zakresie eksploatacji dźwigów osobowych – stałe ich funkcjonowanie.
  - 5) w zakresie utrzymania budynków – zapewnienia czystości i porządku na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnego użytku, a także w otoczeniu budynków.
2. Zakres i podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali ustala regulamin określający obowiązki napraw wewnątrz lokali a w odniesieniu do najemców lokali tak że umowa najmu.
3. Spółdzielnia może udzielić bonifikaty z tyt. całkowitego braku bądź obniżenia parametrów w dostawach ciepłej wody i energii grzewczej zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w umowie sprzedaży ciepła.
4. Użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty za konserwację. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się przerwę w ruchu dłuższą niż 8 godzin od czasu zgłoszenia postoju przez administrację za wyjątkiem godzin nocnych tj. od 22-ej do 7-ej. Podstawą do udzielenia bonifikaty za przestój dźwigu będą protokoły kontroli ruchu dźwigu, które określają ilość dni przestoju potwierdzone przez Kierownika ADS - u.
5. Bonifikaty w części dotyczącej eksploatacji dźwigów udziela się w terminach do 3-ch miesięcy od daty unieruchomienia dźwigu.
6. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomości, której dotyczą.

## IX. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 17.01.2019 r. –  
Uchwałą Nr 15/2/2019, i obowiązuje od dnia podjęcia.
2. Traci moc obowiązującą Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu  
27.10.2005r. Uchwałą Nr 127/19/2005.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"Gornik"  
w Jaworznie  
ZARZĄD

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej

*Wojciech Chyła*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej

*Kazimierz Gwóźdź*